

Prospekt

for

Aksjefondet

FIRST Nordisk Eiendom

Organisasjonsnummer:

922 675 988

ISIN: NO0010851751

FIRST FONDENE

1. Opplysninger om forvaltningsselskapet:

FIRST Fondene AS
Munkedamsveien 45 E
0250 Oslo

Foretaksnummer: 994832107
Stiftelsesdato: 23.11.2009
Godkjenning: 04.08.2010
Aksjekapital: 600.000,-

Aksjonærer:
Pods Asset Management Ltd (51%)
FIRST Fondene AS (1,5%)
Ansatte (47,5%)

Styreformann:
Geir Langfeldt Olsen

Styremedlemmer:
John Høsteland
Moerveien 16
1430 Ås

Kjell Bettmo
Lerkeveien 7B
1053 Oslo

Morten Berg
Øverbergveien 40 B
1397 Nesøya

Øyvind Gjærvoll Schanke
Nedre Stokkavei 113
4023 Stavanger

Harald Øyen
John Colletts allé 61
0854 Oslo

Varamedlemmer:
Erik Nicholas Ø. Salbu
Stjerneveien 40 C
0779 Oslo

Bjørn Thorkildsen
Holmenveien 8
0374 Oslo

Torkjell Johan Nilsen
Parksvingen 11A
1357 Bekkestua

Administrerende Direktør

Erik Haugland
Kulrudsjordet 3
2022 Gjerdrum

Lønn til adm. dir. utgjør kr 1.460.000,- pr. år.

Depotbank:

Danske Bank
Søndre gate 13-15
7011 Trondheim
Foretaksnr. 977 074 010
Hovedvirksomhet: Bank og andre finansielle tjenester.

Revisor:

Deloitte Norge
Dronning Eufemias gate 14
0191 Oslo
Regnskapsavslutning: 31. desember

Kursberegning:

PandaConnect A/S
Sydmarken 32
2860 Søborg
Denmark

FIRST Fondene AS forvalter følgende verdipapirfond:

FIRST Generator
FIRST Globalt Fokus
FIRST Norge Fokus
FIRST Nordisk Eiendom
FIRST Norden Fokus
FIRST Høyrente
FIRST Nordisk Högränta
FIRST Rente
FIRST Pengemarked

FIRST Fondene AS er kapitalforvalter for følgende verdipapirfond under paraplyen Swedbank

SEF Sicav i Luxembourg:
FIRST Allokering
FIRST SMB

2. Opplysninger om verdipapirfondet FIRST Nordisk Eiendom

FIRST Nordisk Eiendom er et norsk nasjonalt fond som i hovedsak investerer i eiendomsselskaper børsnotert i nordiske aksjemarkeder.

Investeringsstrategi:

Formålet med forvaltningen av fondet er å oppnå høyest mulig relativ avkastning mot en nordisk eiendomsindeks (referanseindeks er VINX Real Estate). Referanseindeksen er utbyttejustert. Fondet er et fond med særskilt plasseringsstrategi som har samtykke gjennom godkjente vedtekter fra Finanstilsynet til å fravike alminnelige plasseringsregler. Fondet har følgende vedtekter for spredning av risiko:

Fondet skal bestå av minimum 12 plasseringer i finansielle instrumenter med forskjellig utstedere.

Fondets plasseringer i finansielle instrumenter utstedt av samme selskap kan ikke utgjøre mer enn:

- 10 % av fondets eiendeler, eller
- 15 % av fondets eiendeler dersom den samlede verdi av plasseringer som nevnt i dette punkt ikke overstiger 80 % av fondets eiendeler.

Forvaltningsselskapet vil basere sine investeringsbeslutninger i enkeltpapirer på bakgrunn av en fundamental prosess som fokuserer på analyse av selskapenes verdsettelse, kapitalavkastning og vekstpotensiale. Den grunnleggende analytiske prosessen baseres på en dyptgående tolkning av relevante regnskapsmessige nøkkeltall som kombineres med kontinuerlig analyse av enkeltpapirers prisfastsettelse, relativt til tilsvarende selskaper og til markeder generelt.

Fondet benytter seg ikke av finansiell giring.

Fondets referanseindeks er VINX Real Estate, målt i NOK.

Ansvarlig porteføljeforvalter: Thomas Nielsen.

Fondets startdato: 16. Mai, 2019

Risiko:

Investering i aksjefond innebærer risiko for svingninger i fondets andelsverdi over tid. Økt sparehorisont gir redusert risiko.

Kostnader:

Det påløper normalt ikke kostnader ved tegning og innløsning i fondet. Dersom forvaltningsselskapet identifiserer uønsket andelseieratferd kan kostnader ved tegning og innløsning utgjøre inntil 0,2%. Eventuell tegnings- og innløsningskostnad vil i sin helhet tilfalle fondet.

Fondets totalkostnad reflekterer alle kostnader som belastes fondet. Fondet har asymmetrisk

resultatavhengig forvaltningshonorar. Se vedtektenes § 5 for en nærmere beskrivelse av kostnadene.

Fondet praktiserer prinsippet om «delvis sving prising». Forvalteren beregner handelskostnader for fondet (kurtasje, kjøp/salg differanse osv.) basert på nødvendige avhendelser eller investeringer etter netto innløsninger eller netto tegninger i fondet. På dager hvor netto innløsning/tegning overstiger grensen hvor sving prising trer i kraft, vil NAV per enhet bli endret tilsvarende handelskostnaden. Forvaltningsselskapet vil da ta hensyn til beregnet handelskostnad en netto tegning eller netto innløsning medfører. Dette prinsippet vil ivareta eksisterende andelseiers interesser.

Prinsippet om delvis sving prising vil gjelde uavhengig om tegning og innløsningsgebyr blir effektuert sluttkunde av ekstern distributør.

Tegning- og innløsning:

Tegning/innløsning må være mottatt innen kl 12.00 for at første kursberegning etter tegningen/innløsningen skal bli lagt til grunn. Tegnings- og innløsningskurser kunngjøres hver bankdag på forvalter sin hjemmeside.

Oppgjørstid ved innløsning er normalt 2-3 virkedager.

Fondets verdi:

Fondets verdi beregnes hver bankdag. Ved beregning av fondets verdi (forvaltningskapitalen) skal grunnlaget være markedsverdien av porteføljen av finansielle instrumenter og innskudd i kredittinstitusjon, verdien av fondets likvider og øvrige fordringer, verdien av opptjente ikke-forfalte inntekter og verdien av eventuelt fremførbart underskudd, fratrukket gjeld og påløpte ikke-forfalte kostnader, herunder latent skatteansvar.

Suspensjon av innløsningsretten:

Ved stengning av børs eller lignende ekstraordinære forhold, samt i tilfeller der det er berettiget ut fra hensynet til andelseiernes interesser kan forvaltningsselskapet med Finanstilsynets samtykke helt eller delvis utsette verdiberegningen og utbetalingen av innløsningskrav.

Mer informasjon:

Fondets årsrapport, halvårsrapport og månedsrapport kan bestilles vederlagsfritt hos FIRST Fondene AS og hos fondets distributører. FIRST Fondene AS kan også kontaktes dersom ytterligere opplysninger ønskes.

Dersom deler av fondets beholdning blir gjenstand for særlige ordninger på grunn av illikviditet eller det foretas endringer i forvaltningsselskapets systemer for likviditetsstyring, vil informasjon om dette bli inntatt i fondets hel- og halvårsrapporter som er tilgjengelige på www.firstfondene.no

3. Skatteregler

Informasjonen gitt nedenfor innebærer ingen skatterådgivning. Eksisterende og potensielle andelseiere bør konsultere egne skatterådgivere i forhold til beskatning av sine investeringer i FIRST Fondene sine fond. Skattereglene er under stadig utvikling og vil være gjenstand for endring i fremtiden.

For fondet

Fondet er fritatt for skatteplikt på gevinster og har ikke fradragrett for tap ved realisasjon av aksjer. Utbytte fra og gevinst på investeringer som faller inn under fritaksmetoden er også skattefrie. Imidlertid må tre prosent av skattefrie utbytter anses som skattepliktig for fondet. Fondet kan være pliktig til å betale skatt på gevinster og utbytter fra utenlandske selskaper. Fondet er fritatt for formueskatt.

Investorer med skatteplikt i Norge:

Private investorer

Gevinst i forbindelse med salg av aksjefondsandeler inngår i alminnelig inntekt og beskattes med den til enhver tid gjeldende sats. Tap gir tilsvarende fradrag. Private investorer har krav på et skjermingsfradrag i skattepliktige gevinster. Skjermingsfradraget beregnes basert på inngangsverdien på den enkelte fondsandel og en årlig fastsatt skjermingsrente, som skal reflektere en risikofri rente etter skatt. Skjermingsfradraget er ment å sikre at normalavkastningen av investeringen er skattefrie på aksjonærens hånd. Fondsandeler inngår i skattemessig formues beregning.

Andel i verdipapirfond verdsettes til andelsverdien ved årsskifte i skattefastsettingsåret. Aksjeandel i verdipapirfond verdsettes til den enhver tid gjeldende sats av aksjeandelens verdi.

Selskaper

Ved realisasjon av fondsandeler er selskaper som omfattes av fritaksmetoden ikke skattepliktig for gevinst. Tilsvarende tap er ikke fradragberettiget. I praksis betyr dette at netto tap ikke kan fradragføres, verken i inntektsåret eller ved fremføring til senere år.

4. Andelens art og karakteristika

Hver andelseier har en ideell part i verdipapirfondet som svarer til vedkommende sin andel av samlede utstedte fondsandeler. En andelseier har ikke rett til å forlange deling eller oppløsning av verdipapirfondet. Driften av et verdipapirfond utøves av et forvaltningsselskap som treffer alle disposisjoner over fondet. Utover andelsinnskuddet er andelseierne ikke ansvarlig for fondets forpliktelser. Andelseier har rett til å få sine andeler innløst i kontanter, jfr. Lov om Verdipapirfond §4-12 (2).

Føring av andelsregister blir ivaretatt av Verdipapirsentralen, Pb. 4, 0051 Oslo, som også sender ut endringsmeldinger og årsmeldinger til bruk ved ligningen. Andelen vil være registrert på andelshavers navn.

Med samtykke av Finanstilsynet kan et forvaltningsselskap overføre forvaltningen til et annet forvaltningsselskap. Overføringen kan ikke gjennomføres før tre måneder etter at den er meddelt andelseierne ved brev eller er kunngjort i minst fem alminnelig leste aviser og fagtidsskrift. Med samtykke av Finanstilsynet kan et forvaltningsselskap gjøre vedtak om at et verdipapirfond som selskapet forvalter, skal avvikles. Avviklingen skal skje etter regler fastsatt av Kongen.

5. Styrets ansvar

Forvaltningsselskapets styre er ansvarlig for at prospektet fyller kravene i forskrift fastsatt av Finansdepartementet 21. desember 2011 nr. 1467 med hjemmel i lov 25. november 2011 nr. 44 om verdipapirfond.

Styret i FIRST Fondene AS erklærer herved at prospektet så langt de kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold og at det ikke forekommer utelatelse som er av en slik art at de kan endre prospektets betydningsinnhold.

Dato for siste oppdatering: 06.09.2019.

Vedtekter for FIRST Nordisk Eiendom

Fondet er en egen juridisk enhet med selvstendige vedtekter som regulerer fondets drift. Vedtektene er utarbeidet etter Finanstilsynets standard og godkjent av Finanstilsynet.

Verdipapirfondet FIRST Nordisk Eiendom

§ 1 Verdipapirfondets og forvaltningsselskapets navn

Verdipapirfondet FIRST Nordisk Eiendom forvaltes av forvaltningsselskapet FIRST Fondene AS. Fondet er godkjent i Norge og reguleres av Finanstilsynet. Fondet er regulert i medhold av lov 25. november 2011 nr. 44 om verdipapirfond ("vpfl.")

§ 2 Nasjonalt-fond

Fondet er et nasjonalt fond med særskilt plasseringsstrategi som har samtykke fra Finanstilsynet til å fravike følgende plasseringsregler i vpfl kapittel 6:

- § 6-2 for verdipapirfondsandeler
- § 6-3 for pengemarkedsinstrumenter
- § 6-5 krav til likviditet
- § 6-6 plasseringsbegrensninger
- § 6-7 unntak fra plasseringsbegrensningen
- § 6-9 eierandel hos utsteder

§ 3 Regler for plassering av verdipapirfondets midler

3.1 Fondets investeringsområde og risikoprofil

Fondet er et aksjefond i henhold til Verdipapirfondenes forenings definisjoner som hovedsakelig investerer i eiendomsselskaper notert på en av de nordiske børsene. Fondets investeringsmandat er nærmere angitt i prospektet. Fondet kjennetegnes typisk av forholdsvis høy svingningsrisiko (volatilitet). Risikoprofil er angitt nærmere i fondets Nøkkelinformasjon.

3.2 Generelt om investeringsområde

Fondets midler kan plasseres i følgende finansielle instrumenter og/eller innskudd i kredittinstitusjon:

omsettelige verdipapirer	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nei
verdipapirfondsandeler	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nei
pengemarkedsinstrumenter	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nei
derivater	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nei
innskudd i kredittinstitusjon	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nei

Fondet kan, uavhengig av investeringsalternativene i dette punkt, besitte likvide midler.

Fondets plassering i verdipapirfondsandeler skal sammen med fondets øvrige plasseringer være i samsvar med disse vedtektene.

Plassering i andre verdipapirfond utgjør maksimalt 10 prosent av fondets eiendeler:

ja nei

Plassering i verdipapirfond som ikke er UCITS oppfyller betingelsene i vpfl § 6-2 annet ledd og utgjør samlet ikke mer enn 10 prosent av fondets eiendeler: ja nei

Verdipapirfond det plasseres i kan selv maksimalt investere 10 prosent av fondets midler i verdipapirfondsandeler: ja nei

Verdipapirfondet kan anvende følgende derivatinstrumenter:

- Terminer
- Bytteavtaler
- Opsjoner

Underliggende til derivater vil være aksjer og aksjeindekser samt valuta.

Forventet risiko på fondets underliggende verdipapirportefølje forblir uendret eller reduseres som følge av derivatinvesteringene. Forventet avkastning på fondets underliggende verdipapirportefølje forblir uendret som følge av derivatinvesteringene.

3.3 Krav til likviditet

Fondets midler kan plasseres i finansielle instrumenter som:

1. er opptatt til offisiell notering eller omsettes på et regulert marked i en EØS-stat, herunder et norsk regulert marked som definert i direktiv 2004/39/EF art 4 (1) nr 14 og børsloven § 3 første ledd.

ja nei

2. omsettes på et annet regulert marked som fungerer regelmessig og er åpent for allmennheten i en stat som er part i EØS-avtalen.

ja nei

3. er opptatt til offisiell notering på en børs i et land utenfor EØS-området eller som omsettes i slikt land på et annet regulert marked som fungerer regelmessig og er åpent for allmennheten.

ja nei

Hvis ja:

Børser eller regulerte markeder i OECD området og / eller del av MSCI AC World indeksen

4. er nyutstedte dersom et vilkår for utstedelse er at det søkes om opptak til handel på børs eller marked som avkrysset i punktene 1 til 3 over. Opptak til handel må ha skjedd senest ett år fra tegningsfristens utløp

ja nei

Fondets midler kan plasseres i derivater som omsettes på et annet marked enn angitt i punktene 1 – 4 over.

Inntil 10 prosent av fondets midler kan plasseres i andre finansielle instrumenter enn de som er nevnt i dette punkt.

3.4 Plasseringsbegrensninger - fondets midler

Verdipapirfondets beholdning av finansielle instrumenter skal ha en sammensetting som gir en hensiktsmessig spredning av risikoen for tap.

Fondet har samtykke fra Finanstilsynet til å fravike plasseringsbegrensningene etter vpfl § 6-6, andre ledd på følgende måte:

Fondets plasseringer i finansielle instrumenter utstedt av samme selskap kan ikke utgjøre mer enn:

- 10 % av fondets eiendeler, eller
- 15 % av fondets eiendeler dersom den samlede verdi av plasseringer som nevnt i dette avsnitt ikke oversiger 80 % av fondets eiendeler.

Fondet skal bestå av minimum 12 plasseringer i finansielle instrumenter med forskjellig utstedere.

3.5 Plasseringsbegrensninger – eierandel hos utsteder

Fondets plasseringer skal til enhver tid være i samsvar med plasseringsbegrensningen etter vpfl § 6-9.

3.6 Teknikker for effektiv porteføljeforvaltning

Verdipapirfondet kan i samsvar med vpfl § 6-11 og verdipapirfondforskriften § 6-8 benytte teknikker for å oppnå en effektiv porteføljeforvaltning. Teknikkene er nærmere angitt i fondets prospekt.

Alle inntekter fra utlån skal tilfalle fondet.

§ 4 Realisasjonsgevinster og utbytte

Realisasjonsgevinster reinvesteres i fondet.

Utbytte utdeles ikke til andelseierne.

§ 5 Kostnader

Forvaltningsgodtgjørelse er forvaltningsselskapets inntekter for forvaltning av fondet. Grunnlaget for beregningen av forvaltningsgodtgjørelsen er fondets løpende verdi. Ved beregning av fondets verdi (forvaltningskapitalen) skal grunnlaget være markedsverdien av porteføljen av finansielle instrumenter og innskudd i kredittinstitusjon, verdien av fondets likvider og øvrige fordringer, verdien av opptjente ikke-forfalte inntekter og verdien av eventuelt fremførbart underskudd, fratrukket gjeld og påløpte ikke-forfalte kostnader, herunder latent skatteansvar.

Utover forvaltningsgodtgjørelsen kan følgende kostnader i tillegg dekkes av fondet:

1. transaksjonskostnader ved fondets plasseringer,
2. betaling av eventuelle skatter fondet ilegges,
3. renter på låneopptak som nevnt i vpfl § 6-10 og
4. ekstraordinære kostnader som er nødvendige for å ivareta andelseiernes interesser, jf vpfl § 4-6 annet ledd.

Forvaltningsgodtgjørelsen fordeles likt på hver andel i fondet. Forvaltningsselskapet kan plassere verdipapirfondets midler i underfond som belastes med forvaltningsgodtgjørelse som utgjør maksimalt 1,0 % pro anno. Forvaltningsgodtgjørelsen som belastes underfondene vil komme i tillegg til FIRST Fondene sin forvaltningsgodtgjørelse. Eventuell returprovisjon FIRST Fondene mottar fra et forvaltningsselskap, eller tilsvarende for et underfond, skal tilfalle fondet i sin helhet.

Fast forvaltningsgodtgjørelse utgjør 1,25 % pro anno. Fast forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig og belastes månedlig. Forvaltningsselskapet kan i tillegg belaste fondet med en variabel forvaltningsgodtgjørelse. Ved en prosentvis bedre verdiutvikling enn referanseindeksen (VINX Real Estate) målt i fondets denomineringsvaluta, vil forvaltningsselskapet beregne seg ytterligere 20 % godtgjørelse av denne differansen. Ved beregning av daglig andelsverdi gjøres det fradrag for fast forvaltningsgodtgjørelse, slik at andelsverdien justeres for den faste forvaltningsgodtgjørelsen før eventuell variabel forvaltningsgodtgjørelse beregnes og trekkes fra. Samlet forvaltningsgodtgjørelse for ett kalenderår kan ikke utgjøre mer enn 3,75 % av daglig beregnet gjennomsnittlig årlig forvaltningskapital.

Variabel forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig basert på gjennomsnittlig forvaltningskapital så langt i kalenderåret og belastes årlig per 31. desember. Ved en prosentvis dårligere verdiutvikling enn i VINX Real Estate vil forvaltningsselskapet beregne negativ forvaltningsgodtgjørelse. Negativ forvaltningsgodtgjørelse vil ikke inngå i andelsverdien, men overføres til neste dags beregning. Dette innebærer at forvaltningsselskapet vil måtte innhente tapt verdiutvikling fra foregående dag før resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse inngår i beregningen av andelsverdien. Hvis verdiutviklingen for et kalenderår er prosentvis dårligere enn VINX Real Estate, vil denne prosentvise mindreakkastningen måtte innhentes før resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse inngår i andelsverdien (høyvannsmerke).

Ny beregningsperiode starter 1. januar etter høyvannsmerke. Dette betyr at en andelseier som tegner andeler i løpet av kalenderåret ikke vil få et helt år som beregningsperiode i tegningsåret. Andelseier kan derfor bli belastet variabel forvaltningsgodtgjørelse til tross for at andelseierens andeler ikke har hatt en verdiutvikling som er bedre enn referanseindeksen. Motsatt kan en andelseier unngå å bli belastet variabel forvaltningsgodtgjørelse selv om verdiutviklingen på andelene tilsier en slik belastning.

Daglig beregning av variabel forvaltningsgodtgjørelse per andel påvirkes av tegning og innløsning av andeler. Resultatavhengig forvaltningsgodtgjørelse kan belastes selv om fondets andeler har gått ned i verdi. Forvaltningsgodtgjørelsen fordeles likt på hver andel i fondet.

§ 6 Tegning og innløsning av andeler

Fondet er normalt åpent for tegning alle dager hvor Oslo Børs er åpen.

Fondet er normalt åpent for innløsning alle dager hvor Oslo Børs er åpen.

Ved tegning av andeler kan det påløpe et tegningsgebyr på inntil **0,2** prosent av tegningsbeløpet. Beløpet tilfaller i sin helhet fondet.

Ved første gangs tegning må den enkelte andelseier tegne seg for minst kroner:

NOK 1.000,- (tusen kroner).

Ved innløsning av andeler kan det påløpe et innløsningsgebyr på inntil **0,2** prosent av innløsningsbeløpet. Beløpet tilfaller i sin helhet fondet.

Fondet praktiserer prinsippet om delvis sving prising. Det vises til fondets prospekt for nærmere beskrivelse av dette.

§ 7 Andelsklasser

Fondet har ikke andelsklasser.